Reactie college op toezeggingen in de commissievergadering Ruimte op 25 maart 2021

Betaalbare woningbouw voor het Waterfront fase 3

Algemene reactie
Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot 30 meter hoog te bouwen langs de N302. Van die mogelijkheid wordt in de gepresenteerde plannen gebruik gemaakt. Het maximale aantal woningen dat in fase 3 binnen de grenzen van het bestemmingsplan kan worden gebouwd is gelimiteerd. Wanneer de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt langs N302 voor de volle 100% worden benut moeten elders in fase 3 woningen worden geschrapt om binnen de grenzen van het bestemmingsplan te blijven.

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen weegt het college de belangen van alle stakeholders. Van huidige bewoners én van toekomstige bewoners. In de redenering dat over hele lengte tot 30 meter kan worden gebouwd *omdat* in deze omgeving nog geen mensen wonen, gaat het college dan ook niet mee.

Toezeggingen

Wethouder van Bijsteren zegt toe een eerste verkenning te doen naar erfpachtconstructies om zo meer harderwijker inwoners te huisvesten. In deze beantwoording zal de wethouder ook ingaan op de vraag van de heer Vermeer (Harderwijk Anders) over contact met een projectontwikkelaar vooruitlopend op goedkeuring van een plan. (R2114)

De mogelijkheden van erfpacht worden vanuit het beleidsterrein wonen op dit moment verkend via regelingen als Koopgarant en Koopsmart. Op basis van de resultaten van deze verkenning kan de inhoudelijke, juridische vraag (kan het?) en de politieke vraag (willen we het?) worden beantwoord. Wanneer beide vragen met ja worden beantwoord kan via een pilotproject een vervolgstap worden gezet.

Met de ontwikkelaar van deelgebied 2 is nauw samengewerkt om een goed onderbouwd, betaalbaar bouwprogramma in het ontwikkelplan op te kunnen nemen. Om geen vertraging op te lopen in de ontwikkeling van deelgebied 2 worden de plannen nu verder uitgewerkt. Dit gebeurt onder het voorbehoud van besluitvorming in de raad.

Wethouder van Bijsteren zegt toe te kijken naar parkeren onder woningen nav het door dhr v Panhuis (SGP) genoemde voorbeeld dat er 20 woningen gewonnen konden worden bij appartementen Vondellaan. (R2115)

Er is geen ruimte om meer parkeerplaatsen onder de woningen te realiseren. In de plannen wordt nu al rekening gehouden met de bouw van een halfverdiepte parkeergarage. Dieper graven betekent dat in de met asbest vervuilde ondergrond moet worden gebouwd, door de aangebrachte leeflaag heen dus.
De hoge kosten per parkeerplaats staan in geen verhouding tot het betaalbare programma.
Omdat er al een halfverdiepte parkeergarage wordt gebouwd leidt het toevoegen van parkeren op de eerste bouwlaag tot een parkeergarage die de eerste anderhalve verdieping in beslag neemt. Het gebouw verliest dan elke verbinding met het openbaar gebied. Dergelijke anonieme eerste bouwlagen zijn slecht voor de leefbaarheid van de wijk. Op de eerste laag zijn nu bovendien

woningen gepland. Meer parkeerplaatsen om hoger te kunnen bouwen gaat dus ten koste van woningen op de eerste bouwlaag. Het college kiest niet voor het toevoegen van extra gebouwde parkeerplaatsen onder de appartementen.

Dhr. Doppenberg bracht in dat een inschatting van de toekomstige vraag naar (auto) mobiliteit grote invloed heeft op de behoefte aan parkeerplaatsen. Zijn die extra plaatsen wel nodig? Het is een terecht punt dat nieuwe generaties woningzoekenden/kopers anders denken over mobiliteit. Aan autobezit wordt minder waarde gehecht. In steden in de Randstad leidt dat tot een bijstelling van de parkeernorm per woning. Zijn die trends ook van toepassing op Harderwijk en meer specifiek op het Waterfront?
De Plusvariant kan worden gerealiseerd wanneer bovenstaande vraag met “ja” wordt beantwoord. In dat geval wordt geanticipeerd op mogelijke toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van mobiliteit. Vooruitlopend daarop wordt maximaal in gezet op nieuwe mobiliteitsconcepten waar ook deelauto’s onderdeel van uit maken.